



## REDACTIE

## Verhuurders moeten wetten niet respecteren

## Falend woonbeleid en machtsmisbruik door verhuurders, blijft getolereerd!

De zoveelste politieke show die in de Commissie Wonen van 21 december 2021 werd opgevoerd is de zoveelste komedie van de daarbij betrokken politici waarvan geen van allen er wakker van ligt dat vrederechters wéér een keer een huurcontract verbreken omdat het verhuurde niet aan de huurwet of de Vlaamse Codex 2021 voldoet! Van het feit dat de verhuurder weer een pand verhuurde dat wettelijk niet verhuurd kon worden en door een woningcontrole ongeschikt, of erger, onbewoonbaar wordt verklaard, ondervindt de malafide verhuurder meestal geen last.

### Dit zijn ze !

We noemen hier de namen van de politici die samen met de minister van Wonen, Matthias Diependaele, de show in de Commissie Wonen van 21 december opvoerden terwijl het hen geen reet kan schelen dat er weer uithuiszettingen zullen plaatsvinden omdat verhuurders panden verhuren die niet aan de wet voldoen, waarop de vrederechter, op zuiver juridische basis, -Art. 12 huurwet- het huurcontract verbreekt en de huurders op straat laat zetten!

Dit zijn de politici die in de Commissie zetelen voor gemeenten waar het conformiteitsattest nog steeds niet verplicht is:

- Bree: Katja Verheyen - **N-VA**
- Gent: Adeline Blanquart - **Vlaams Belang**
- Scherpenheuvel-Zichem: Alessia Claes - **N-VA**
- Ninove: Guy Dhaeseleer - **Vlaams Belang**
- Kampenhout: Gwenny De Vroe - **Open Vld**
- Lanaken: Vera Jans - **CD&V**

- Leuven: An Moerenhout - **Groen** maar heeft geen lokale mandaten.
- Evergem: Joke Schauvliege - **CD&V**
- Londerzeel: Nadia Sminate - **N-VA**
- Antwerpen: Manuela Van Werde - **N-VA**
- Zomergem: Kurt Deloor - **Vooruit**
- Mechelen: Tine Van den Brande - **Groen**

Volgende politici zijn in de Commissie Wonen de plaatsvervangers:

- Riemst: Steven Coenegrachts - **Open Vld**
- Opwijk: Inez De Coninck - **NVA**
- Duffel: Sofie Joosen - **NVA**
- Lummen: Rita Moors - **NVA**
- Beersel: Klaas Sloomans - **Vlaams Belang**
- Oostende: Frieda Verougstraete-Deschacht - **Vlaams Belang**
- Antwerpen: Liesbeth Homans - **NVA**
- Leuven: Lorin Parys - **NVA**

- Maaseik: Leo Pieters - **Vlaams Belang**
- Kortrijk: Maxim Veys - **Vooruit**

Recapitulatie van de politieke partijen en hun aantal die zetelen in de Commissie Wonen:

1. **N-VA** x 9
2. **Vlaams Belang** x 5
3. **Open Vld** x 2
4. **CD&V** x 2
5. **Groen** x 2
6. **Vooruit** x 2

### N-VA is de grootste boosdoener !

Liesbeth Homans heeft als vorige minister van Wonen vier jaar gesleuteld aan de nieuwe huurwet die aan de duidelijk malafide verhuurders op verschillende punten is tegemoet gekomen! Vooral met de verhoging van twee naar drie maanden huurwaarborg hebben de verhuurders een punt gemaakt! Het verplichten van het conformiteitsattest wordt slechts mondjesmaat en dan nog gefaseerd, ingevoerd. Het feit dat een verhuurder

eigen berichtgeving



panden die niet voldoen aan de wettelijke voorschriften of aan de Vlaamse Codex Wonen 2021, wordt niet aangepakt, slechts sporadisch bij grove huisjesmelkerij laten vrederechters de huur terugbetalen.

### Een vergoeding die gelijk is aan de huur !

Een vaststelling van Morsum Magnificat is dat verhuurders graag verhuren aan in moeilijkheden verkerende alleenstaande dames, al dan niet onder de hoede van een OCMW. SDC, een alleenstaande dame, huurt in juli 2014 voor 600 € een woning in Bassevelde, pand dat snel na het afsluiten van het huurcontract veranderde van eigenaar. De nieuwe eigenaar was tevreden aan een correct betalende huurder verder te kunnen verhuren daarom heeft de nieuwe eigenaar het contract met SDC niet opgezegd. Pas als de huurster het riskeert zich bij Henk D.V. over de kwaliteit van het verhuurde te beklaagen, is het hek van de dam. Henk D.V. stelt zich zeer autoritair en brutaal op, verzoeken van de huurster om herstellingen uit te voeren helpen niet, maar SDC zet door en wordt

meer op p2

◀ vervolg van p1

daarbij flink gesteund door de huurdersbond.

Op 5 juli 2019 voert Wonen Vlaanderen een woningcontrole uit en het pand scoort met toepassing van het toen vigerend technisch verslag maar eventjes 84 strafpunten! De burgemeester heeft geen andere keuze dan het pand **onbewoonbaar** te verklaren! In het vonnis van 08 oktober 2020 van de vrederechter van Zelzate Eddy Schelfhout lezen we volgende passage " ... *een woning, die ongeschikt en onbewoonbaar is verklaard omdat ze niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen, bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, kan niet het voorwerp uitmaken van een huurovereenkomst. Deze normen zijn van openbare orde omdat ze een strafbepaling inhouden en minimumnormen vastleggen voor een woongelegenheden in menswaardige, veilige en gezonde omstandigheden en aldus bijdragen tot het realiseren van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting.* ... "

**M**aar we lezen in dat vonnis 19A484 van 8 oktober 2020-p.7 van het Vredege recht van Zelzate eveneens " ... *Alle gegevens van het dossier in acht genomen, raamt de rechtbank in billijkheid en redelijkheid de bezettingsvergoeding, die verwerende partij op hoofdeis voor de bezetting van de woning zonder recht noch titel verschuldigd is, op een bedrag van € 600,00 per maand -zonder dat er enige "huurindexatie" verschuldigd is -de huurovereenkomst is immers nietig- ... "*

## ENAC

Deze zaak te Assenede is geen alleenstaand, maar helaas een schrijnend praktijkvoorbeeld waar een vrederechter de malafide verhuurder de hand boven het hoofd heeft gehouden! Deze huurder, SDC, die zich bij de verhuring niet schuldig maakte aan contractuele wanprestatie in de zin van "Exceptio non adimpleti contractus" zoek het op op Wikipedia. Een vrederechter zou deze juridische term in huurzaken veel meer moeten toepassen, advocaten -lees beroepsleugenaars- werpen het vaak in conclusies op, maar in de praktijk komt er weinig van in huis. Feit is dat het verhuurde huis onbewoonbaar was en de verhuurder desondanks de volledige huur kon

opstrijken, dat is door de vrederechter niet correct beoordeeld.

## Slechts één maand !

Een ander schandaaltje is, alhoewel de huurder qua contractuele verplichtingen geen schuld treft, dat de vrederechter het volgende vonnis: " .. *beveelt dat verwerende partij op hoofdeis het onroerend goed gestaan en gelegen te 9968 Bassevelde ....., ingevolge de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, dient te verlaten en het na ontruiming vrij ter beschikking moet stellen van eisende partij op hoofdeis binnen de maand te rekenen vanaf de betekening van onderhavig vonnis -onderdeel van de hoofdeis- ... "* . Het is een schande dat een huurder die in tegenstelling tot de verhuurder geen contractuele fouten maakte,

**Volgens SDC heeft Henk D.V. tot op heden de vergoeding van 1500 € waarvoor hij werd veroordeeld, nog steeds niet betaald!**

het moet besnieten en één maand later op straat staat, SDC is moeder van een tiener, werd mede de hulp van derden in extremis toch aan een sociale woning geholpen. Het is trouwens geen alleenstaand feit, dat jonge moeders met een baby op straat worden gezet. In Tremelo werd op 21 februari 2019 zelfs een Syrisch gezin met vier kinderen op straat gezet - zie artikel op Morsum Magnificat op 21 februari 2019. Uiteindelijk trok het gezin naar Brussel waar het door familie werd opgevangen. Een schooljuf uit Tremelo wilde de kinderen tijdelijk huisvesten maar de ouders wilden hun kinderen niet achterlaten.

## Alleen geld telt !

We hebben de huurzaak van Bassevelde tussen SDC en Henk D.V. verder onderzocht en we zijn alweer tot de vaststelling gekomen dat verhuurders graag aan alleenstaande vrouwen verhuren en dat alles draait om het geld, alleen huur incasseren dat is waar het voor verhuurders om draait. Henk,



Het plafond van de woning te Bassevelde, van vocht gesproken en toch een bezettingsvergoeding gelijk aan de huur !!

de man achter "meattime" is eigenaar van diverse panden die hij verhuurt; dat pand in Bassevelde/Assenede is er één van dat hij had gekocht met de bedoeling het te verbouwen, maar met de huurder heeft Henk geen rekening gehouden, een huurder mag je immers als voetveeg gebruiken! Volgens SDC heeft Henk D.V. tot op heden de vergoeding van 1500 € waarvoor hij werd veroordeeld, nog steeds niet betaald!

## Genoeg bewijzen !

Na vijftien jaar onderzoek en uit eigen ervaring, diverse rechtszaken bij vrederechters en in beroep bij de rechtbanken van Eerste Aanleg en vijf uithuiszettingen, beschikt deze redactie over meer dan voldoende bewijsmateriaal. Het juridische toppunt was de houding van de vrederechter van Deinze en vervolgens de Rechter in Eerste Aanleg te Gent, afdeling Oost-Vlaanderen. De kapitalistische verhuurder, huisarts Erwin P. kreeg in eerste instantie met het inhuren van dorpsadvocaat Dieter De Neve uit Knesselare geen voldoening.

## Klassenjustitie bestaat wel degelijk !

De zeer welstellende huisarts in het boerengat Lotenhulle zette Dieter aan de deur om door Jef Vermassen & Partners te laten vervangen. Onze mediaman "Jef" regelde een

nieuw geding, bij dezelfde vrederechter te Deinze, over hetzelfde onderwerp, met dezelfde partijen en het pakte! Ook in hoger beroep bij Eerste Aanleg te Gent had Jefke Vermassen succes, de huurders, zonder advocaat, kregen geen enkele kans, alles werd van tafel geveegd, uiteraard hebben we de factuur die Jef Vermassen & Partners produceerde nooit gezien! De huurders ondernamen nog een poging bij het Hof van Cassatie, maar na een eerste advies bleek het risico voor de kosten van een Cassatieadvocaat veel te hoog en werd van de voorzetting van de procedure afgezien. Klassenjustitie bestaat inderdaad!

## Huurders durven niet en de wil van de lokale politiek is er niet.

In de Commissie Wonen van 21 december zegt Guy D'haeseleer -Vlaams Belang- over de evolutie van woningcontroles " ... *dus alles hangt ook hier af van de politieke wil van de lokale besturen...* " ! Over de rol van de huurders zegt Dhaeseleer : " ... *de meeste huurders durven eigenlijk geen klacht indienen om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren vanwege het simpele feit dat men natuurlijk schrik heeft dat men nergens anders terecht kan...* ". Hoeveel bewijzen moeten we nog leveren en vooral wie steunt ons in onze strijd tegen onrecht??

meer op p2 ▶

▶ vervolg van p2

van het feit dat de lokale politiek, waartoe ook Guy Dhaeseleer -Vlaams Belang- te Ninove behoort, voor 100% de schuldige is van de malaise op de huurmarkt! Het Vlaams Belang koos in de affaire van de "Mystery Calls" - zie voorstel van resolutie op de website van het Vlaams Parlement voor de verhuurders, het Vlaams Belang is verre van een sociale partij hou daar rekening mee! - zie artikel op de website Morsum Magnificat 12/6/20 . Frappant is wel dat de minister van Wonen, Matthias Diependaele, tijdens de Commissie Wonen van 21 december 2021 aan Guy Dhaeseleer -Vlaams Belang- toegeeft: "... omdat u gelijk hebt, meneer D'haeseleer als u zegt dat huurders soms bang zijn om een woningonderzoek aan te vragen uit schrik voor de reactie van de verhuurder ...", einde citaat. Als dat geen schande is en het bewijs van de tekortkomingen van de huurdersbonden die met subsidies van de Vlaamse Regering geacht worden hun leden -de huurders- te verdedigen, een lachertje van jewelste.

## De lokale politieke struisvogels

Alhoewel de lokale besturen zoals voorzien in de Wet tot hervorming van de Gewesten van 08 augustus 1980, honderd procent bevoegd zijn voor de conformiteit, de veiligheid en de gezondheid, steken zij zoals struisvogels hun kop in 't zand! Nogal wiesdes, lokale politici gaan de eigenaars, vaak ook zelf politici, niet tegen de haren strijken, dat is politieke zelfmoord. Daarom schakelen lokale besturen met belastinggeld, de Intergemeentelijke Samenwerking -IGS- in. Op die manier blijft de lokale politiek bij woningcontroles met eventuele ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, uit beeld en kunnen de lokale politici hun -vuile- handen in onschuld wassen. In de Commissie Wonen van 21 december 2021 zegt minister Diependaele daarover "... in die gemeenten, behalve in Waasmunster, subsidiëren we intergemeentelijke samenwerking -IGS- op het vlak van lokaal woonbeleid. Dergelijke IGS'en zijn vaak de motor achter stijgen-



Antwerpen 11 juni 2020 - Persconferentie weliswaar in het kader van de Mystery Calls, maar de partij kiest duidelijk voor de verhuurders!

de inspanningen op vlak van woningkwaliteitsbewaking ..", einde citaat. Nogal wiesdes de lokale besturen zijn nooit van plan geweest om hun verantwoordelijkheid ter zake op te nemen en laten het aan anderen -IGS- over.

## En de gecertificeerde woningcontroleurs?

Op 9 augustus 2021 voerde zo'n IGS'er -Anke M- aan de Oplintersesteenweg 217A/003 een woningcontrole uit, Anke was vergezeld van de lokale IGS coördinator Liliene V. die meer interesse had in de inrichting van het pand dan voor de eigenlijke woningcontrole, zo plaatste Liliene over de garage de opmerking "plaats genoeg"! De woningcontrole werd in een ijtempo uitgevoerd. Diverse voor de controle belangrijke feiten hebben ze niet gezien, bijvoorbeeld een gasgestookt CV toestel dat zich in het gemeenschappelijk technisch lo-



opening afgedicht met een stuk karton

Gasleiding

foto EVER

kaal bevindt en duidelijk niet conform is -foto-. Er werd dan ook prompt tegen die door Tienen georganiseerde woningcontrole bij de minister



foto EVER 15/12/21

▶ Ontdekt tijdens de woningcontrole in beroep op 15 december 2021 - Verborgen achter de plint op de grond liggende verbinding van de voeding van de vaatwasser, de zoveelste inbreuk op het AREI bij de installatie door bricoleurs van de keuken.

beroop aangetekend. Die CV en nog andere zaken, zoals foute elektrische installatie in de splinternieuwe keuken werden door de woningcontroleur -met veel ervaring- Tim U. wél genoteerd. Goed om weten is dat woningcon-

▶ Dit gasgestookt CV toestel met geopende gaskraan heeft de door Tienen aangestelde IGS woningcontroleur niet gezien ...

controleurs bij hun aanstelling door de Vlaamse Regering of de lokale besturen geen examens dienen af te leggen over hun kennis in de materie waarvoor ze controles uitvoeren. Steunpunt Wonen heeft daarvoor in opdracht van de Vlaamse Regering met belastinggeld een studie uitgevoerd "Werken met gecertificeerde woningcontroleurs", het is niets minder dan "Wishful thinking". Bij de woningcontrole door IGS'er Anke M. bestempelde zij een defecte elektrische kring zonder spanning en

zonder blanke delen, als elektrocutiegevaarlijk wat dat absoluut niet is! Frappant is dat woningcontroleurs die hun competentie inzake kennis van elektriciteit -AREI- niet moeten bewijzen, op de koop toe naar eigen goeddunken over die conformiteit mogen oordelen, dit is een formeel bewijs van de incompetentie van de Vlaamse Regering die iets dergelijks mogelijk maakt waarover alleen deze redactie met de nodige kritiek schrijft.

## Private controleurs

Opnieuw in de Commissie Wonen van 21 december 2021 laat minister Diependaele zich in verband met de woningcontroleurs het volgende

ontvallen: "... daarnaast zorgen we ook voor dat traject dat we opgezet hebben voor de opleiding en certificering van woningcontroleurs. Dat zullen in de toekomst ook private controleurs kunnen zijn ...", einde citaat. Hierdoor geeft minister Diependaele -N-VA- toe dat de woningcontroleurs tot op heden met onvoldoende kennis van zaken woningcontroles uitvoeren en wellicht in de toekomst erkende organismen zullen worden ingeschakeld! Pas als er voldoende woningcontroleurs ter beschikking zijn, zal het conformiteitsattest overal kunnen verplicht worden! Ondertussen is het dweilen met de kraan open! Ook hier zoals bij de foute beslissingen van de regering over het coronacircus, moet de Raad van State orde op zaken stellen en enkel en alleen woningcontroleurs op pad sturen die effectief gecertificeerd en competent zijn, wellicht is dat een utopie.

Erik Verbeeck